

12/07/2010

לכבוד
 מר יגאל שחר
 יו"ר ועדה מיוחדת לתכנון ולבניה חריש
 מועצה מקומית קציר-חריש
 ד"נ מנשה - 37681
 פקסי 04-6255116

הנדון: תכנית חריש/1 - תכנית מתאר מקומית ליישוב חריש

התנגדות עמותת במקום

המתנגדת

עמותת **במקום** - מתכננים למען זכויות תכנון, הינה עמותה אשר הוקמה בשנת 1999 על ידי קבוצה של מתכננים/ות ואדריכלים/ות, ששמו להם למטרה לחזק את הקשר בין זכויות אדם ומערכות התכנון במדינת ישראל. עמותת **במקום** היא גוף מקצועי המקדם הליכי תכנון ומגמות תכנוניות לטובת הקהילה אשר פועלת עם ולטובת אוכלוסיות וקהילות הנתונות בעמדת נחיתות מקצועית, כלכלית או אזרחית.

במקום פעילה ברחבי הארץ ומייצגת בעמדתה אינטרס ציבורי למען שקיפות בהליכי התכנון והקצאת משאבים הוגנת ושוויונית בתחומי התכנון והפיתוח. במהלך יותר מעשור של פעילות, רכשה העמותה ערכה רבה הן בקרב הקהילות איתן עבדה ועובדת העמותה, והן בקרב אנשי מקצוע וגורמים ממסדיים מולם מיוצגות אותן קהילות. עמותת **במקום** מוכרת כגוף מקצועי ציבורי הרשאי להגיש התנגדויות לפי סעיף 100(3) לחוק התכנון והבניה (התשכ"ה-1965).

התכנית המוצעת

משרדי השיכון והפנים מקדמים משנת 2007 את חידוש הפיתוח והרחבתו של היישוב חריש, המונה היום כ-1,300 נפשות, מתוך כוונה להפוך את חריש לעיר חרדית אשר תספק פתרונות דיור עבור אוכלוסייה בסדר גודל של כ-150,000 תושבים לטווח הארוך, וכ-50,000 תושבים בטווח הקצר.

המטרה המוצהרת של תכנית המתאר המקומית החדשה של העיר חריש, תכנית מס' חריש/1, כפי שזאת בא לידי ביטוי בדברי הסבר המצורפים להוראותיה, הינה להפוך את חריש ליישוב עירוני בן כ-8,800 יחידות דיור המותאם לאוכלוסייה בעלת צביון חרדי¹. על סמך מטרות אלה נקבעה אופייה של התכנית המוצעת, אשר בה לידי ביטוי במסמכים השונים שלה. יישומה של התכנית ישפיע על כלל ההיבטים של החיים ביישוב והאזור.

התכנית מניחה כי עם הפיכתו לעיר, היישוב חריש יגדל עד לכ-50,000 תושבים², ש"כל האוכלוסייה הינה אוכלוסייה חרדית", על מאפיינים והצרכים של אוכלוסייה זו³. כלומר, לאחר הפיכתה לעיר חרדית יהיו

¹ מתוך בדרי הסבר לתכנית.

² מסמכי התכנית מציינים שני נתונים לגבי המספר המירבי של יחיד המותרות לבנייה: הוראות התכנית מציינות כ-8,800 יחיד (סעיף 5) ואילו בנספח הפרוגרמתי צויין כי ניתן יהיה לבנות כ-9,250 יחיד (סעיף 1). בהתאם לגודל משפחה ממוצע של 5.5 נפשות למשק בית, אוכלוסיית היעד נע בין 48,400 ל-50,875 תושבים.

לחריש מאפיינים שמתאימים לאוכלוסייה חרדית ולה בלבד. מאפיינים אלה מקיפים את כל ההיבטים של התכנון והפיתוח של המקום והחיים בו: הליכי השיווק והאכלוס, מערכת חינוך, מערך התחבורה ובכלל זה תנועה של הולכי רגל, פעולות תרבות ופנאי, תעסוקה, אופי המסחר, ועוד. התכנית אף מציעה כי המקום יהווה "מוקד תיירותי לציבור החרדי". המשמעות התכנונית לכך הינה תוספת מקומות לינה ואירוח, אשר דורשים הקף מורחב של תשתיות ושירותים נוספים.

כמו-כן, למרות שהתכנית המוצעת מתייחסת למרחב התכנון המיוחד של העיר חריש, לא ניתן להתעלם מהעובדה כי ברקע ישנה תכנית רחבה יותר להפיכת חריש לעיר חרדית בת כ-150,000 תושבים. על כך מעידה הפעילות שנעשית ביוזמת משרד הבינוי והשיכון, משרד הפנים וראש הרשות המקומית הממונה, אשר כוללת את הדברים הבאים:

1. טיוטות ראשונות של תכנית המתאר ותכנית האב של העיר חריש עבור 150,000 תושבים;
2. בקשה של משרד הבינוי והשיכון ושל ראש המועצה הממונה במועצה מקומית קציר-חריש לצרף לתחום השיפוט של המועצה המקומית קציר-חריש שטחים בהיקף של יותר מ-15,000 דונם⁴, הכוללים גם שטח מצפון לכביש 65;
3. בקשה לצרף חלק ניכר מאותם שטחים למרחב התכנון המיוחד של חריש⁵, כדי לייעל את תכנונם ופיתוחם כפי שהוסבר למוסדות התכנון על ידי נציגי משרד השיכון;
4. מסמכי תכנית המתאר המקומית המופקדת, תכנית חריש/1, וביניהם נספח תנועה ותחבורה הכולל תכנית כללית, נספח תחבורה ציבורית ונספח מדרג דרכים המראים את כיווני הפיתוח העתידיים של העיר חריש.

הנימוקים להתנגדות

מעבר לדאגה לקידומה של עיר שמתאימה לאורח החיים החרדי, אין בתכנית כל התייחסות, פתרונות או תכנון שמיועדים לתושבי חריש של היום שאינם חרדים או לפיתוחם של הישובים הערבים הסובבים את חריש. לאור דברים אלה מוגשת להלן התנגדות עמותת **במקום** לתכנית, להלן נימוקי ההתנגדות.

1. חוסר סמכות ציבורית של הוועדה המיוחדת

אל אף כי הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה חריש הוכרזה בהתאם לקבוע בסעיף 32 בחוק התכנון והבנייה [התשכ"ה-1965], קיים פגם מובנה בהרכבה ואופן תפקודה. בהתאם לחוק, לוועדה המיוחדת סמכויות של ועדה מחוזית ושל ועדה מקומית גם יחד, ובכלל זה, הסמכות לדון בהתנגדויות לתכנית המופקדת לישוב חריש.

לוועדה המיוחדת לתכנון ובנייה ישנן סמכויות רחבות ביותר על פי חוק. ועדה זו יכולה, בין היתר, לקדם תכניות פיתוח בתחום מרחב התכנון שלה במהרה, בתפקודה כוועדה מקומית וכוועדה מחוזית גם יחד, ולייחד את כל משאביה רק לנושא של פיתוח הישוב חריש. להחלטות שתקבל הוועדה המיוחדת מכוח

³ מתוך הנספח פרוגרמתי.

⁴ ועדת החקירה שמונתה לנושא זה טרם אמרה את דברה ביחס לחוסר הגיון שבהעברת שטחים לטובת תחום שיפוט של ישוב שאינו קיים.

⁵ בקשה זאת נדחתה על ידי המועצה הארצית בתאריך 08/12/2009, אך עדיין תקפה ביחס להרחבת תחום השיפוט של המועצה המקומית קציר-חריש.

אותן סמכויות עשויות להיות השלכות מרחיקות לכת במישורים רבים. אך להבדיל מוועדה מחוזית, אשר דנה במגוון רחב של תכניות המקיפות מחוז שלם על כל הביטים שבו, קבוצות האוכלוסייה החיים בו ומורכבותו, לוועדה המיוחדת רק מטרה אחת: לקדם את התכנון בישוב חריש כדי להפוך אותו לעיר חרדית. שלא כמו החברים בוועדה מחוזית רגילה, שבוחנים ומחליטים ביחס לתכניות המתייחסות לאזורים שונים במחוז, תוך תשומת לב שיקולים רבים ואיזון בין אינטרסים שונים בכל שטח המחוז, לוועדה המיוחדת חריש מובאת לדיון רק תכנית אחת שמטרתה להפוך את הישוב חריש לעיר חרדית, והיא דנה רק באופן קידומה של תכנית זאת. מכאן, שחברים לחברי הוועדה המיוחדת את הראייה הכוללת, הרחבה, כפי שיש לחברים בוועדה המחוזית, שמאפשרת להם לדון בתכניות המוצגות בפניהם ולקבל החלטות באופן אובייקטיבי.

הרכב החברים בוועדה המיוחדת לתכנון ובנייה חריש בעייתי במיוחד, היות והמועצה המקומית קציר-חריש הינה מועצה ממונה ללא נציגי ציבור. לפי סעיף 34 לחוק התכנון והבנייה [התשכ"ה-1965], הרכב הוועדה המיוחדת הינו 13 חברים המתחלקים בין 9 נציגים של משרדי ממשלה (מתוכם, 2 נציגים ממשרד הפנים ו-2 נציגים ממשרד הבינוי והשיכון). יתר חברי הוועדה הם 4 נציגים מהרשות המקומית בה נמצא השטח עליו מתייחס התכנון למענו קמה הוועדה המיוחדת. יוצא אפוא, כי 8 חברים בוועדה המיוחדת הם נציגים ישירים של שני משרדי הממשלה אשר פועלים מתוקף תפקידם, למען קידום אישורה של התכנית להפיכתו של הישוב חריש לעיר חרדית.

דברים אלה חריפים עוד יותר כאשר מדובר בצורך לדון בהתנגדויות שמוגשות לתכנית. ועדות התנגדויות במחוזות השונים מורכבות ממספר מצומצם של חברים מתוך מליאת הוועדה המחוזית, אשר תפקידם לשפוט בטענות שמוצגות כנגד תכנית מסוימת תוך שימת דגש על איזון בין אינטרס הכלל ואינטרס הפרט, בין הצורך הציבורי שבקידומה של תכנית מסוימת, לבין הפגיעה שקידומה של אותה תכנית עלול לגרום באדם פרטי או בקבוצת אנשים אחרת.

אין ספק כי חברי הוועדה המיוחדת חריש, וחברי ועדת ההתנגדויות מתוכם, משוכנעים בצורך לקדם את תכנונה של חריש כעיר חרדית וסבורים כי הליך השימוע בהתנגדויות אינו עשוי להשפיע כלל על התכנית. לראייה, בתאריך 08/07/2010, בטרם הסתיימה תקופת ההפקדה של תכנית המתאר המוצעת חריש/1⁶, התפרסמה בעיתון הארץ הודעה בדבר הפקדת התכנית המפורטת הראשונה של העיר חריש (תכנית מס' חריש/1/א), שהיא נגזרת של תכנית המתאר המקומית חריש/1. לפי נוסח המודעה, מטרתה של תכנית חריש/1/א הינה "להקים שכונה בת 6,000 יחידות דיור לאוכלוסייה בעלת צביון חרדי". במילים אחרות, חברי הוועדה המיוחדת לתכנון ובנייה חריש, והיושב ראש שלה, אינם מוצאים כל סיבה להמתין עם הפקדת התכנית המפורטת עד להשלמת הליך הדיון בהתנגדויות של תכנית המתאר, כיוון שהם מתכוונים, ככל הנראה, לדחות על הסף את כל ההתנגדויות ולקדם את הקמתה של העיר החרדית מבלי להתחשב בטענות המועלות כנגד מתכנית המתאר המופקדת.

מעבר לעובדה כי פרסום ההפקדה של תכנית מפורטת בטרם הסתיימה תקופת ההפקדה של תכנית מתאר פוגע בהליכי מינהל תקינים ובאמון של הציבור ביחס לאובייקטיביות של ההליך בכלל ושל מקבלי ההחלטות בפרט, הדבר מצביע על כך שגורל התנגדויות הוכרע עוד בטרם הוגשו בפני הוועדה. ההליך

⁶ המועד האחרון בה פורסמה הפקדתה של תכנית מתאר חריש/1 בעיתונים היה 14/05/2010.

הנוכחי מלמד כי ועדת ההתנגדויות לא צפויה לקיים דיון רציני וענייני בהתנגדויות לתכנית המתאר, אלא לקיים הצגה בלבד.

מכאן כי להבנתנו, לוועדת משנה להתנגדויות שמורכבת מחברים מתוך הוועדה המיוחדת חריש, חסרים האובייקטיביות והראיה הרחבה הנדרשים על מנת לדון בהתנגדויות שהוגשו לתכנית מתאר המקומית חריש/1 ולשפוט בהן על סמך שיקול דעת נטול פניות.

2. חוסר ודאות לגבי אוכלוסיית היעד של התכנית

התכנית המופקדת חלה על שטח כולל של כ-3,630 דונם, מתוכם כ-2,122 דונם נמצאים במכלול מגורים ועוד כ-301 ד' במכלול מרכזי⁷ המאפשר לשלב בתחומו תעסוקה, משרדים, מסחר וגם מגורים⁸. בסך הכול מציעה התכנית בנייתן של כ-8,800 יח"ד, כ-8,400 מתוכן במכלול מגורים ועוד כ-400 במכלול מרכזי⁹. מבחינת צפיפויות הבינוי נאמר כי צפיפות יח"ד לדונם נטו תהיה 8.5 בשני המכלולים¹⁰.

בדיקה יסודית של נתונים אלה מעלה כי מגישי התכנית מתכוונים למעשה להביא לבנייתן של מספר יחידות דיור גדול יותר מהמוצהר ובכך להגדיל באופן משמעותי את מספר התושבים במקום.

במכלול מגורים למשל, ישנו כאמור, שטח כולל של כ-2,122 ד' המיועדים לפיתוח מתוכו יש להקצות כ-40% לצרכי ציבור ברמה השכונתית (כגון מבני ציבור, שטחים פתוחים, דרכים), כך שנותרים כ-1,273 ד' נטו לבנייה למגורים. חישוב מספר יחידות הדיור הצפויות על פי צפיפות מגורים של 8.5 יח"ד לדונם, מעלה כי למעשה ניתן יהיה לבנות במקום כ-10,820 יח"ד, שהם כ-28% יותר מהמוצהר במסמכי התכנית, הרבה מעבר ל-10% המותרים במסגרת הגמישות שבהוראות התכנית¹¹.

עקב כלליות הנתונים שמאפיין תכנית מתאר מקומית, לא ניתן לחשב את היקף יחידות הדיור הכולל שאפשר יהיה לבנות במכלול מרכזי. אנו מניחים כי לא ניתן יהיה לבנות יותר מ-400 יח"ד המותרות בהוראות התכנית. לפיכך, המספר הכולל של יחידות דיור שניתן יהיה לבנות בישוב חריש הינו כ-11,220 יח"ד. בהתייחס לגודל משפחה ממוצע של כ-5.5 נפשות המאפיין את האוכלוסייה החרדית¹², היקף האוכלוסייה אמור להגיע לכ-61,710 תושבים, כ-28% יותר מהצפוי על פי ההתחזית של כ-48,400 תושבים ב-8,800 יח"ד¹³.

במידה ובוחנים את הנתונים בצורה הפוכה, ומחלקים את מספר יחידות הדיור המרבי שניתן לבנות במכלול מגורים (8,400 יח"ד) לפי השטח המיועד למגורים במכלול זה (כ-1,273 ד'), נמצא כי צפיפות המגורים נטו במכלול מגורים תהיה כ-6.6 יח"ד לדונם בלבד. צפיפות מגורים זאת נמוכה מהמוצהר במסמכי התכנית ונמוכה גם מהמתחייב על פי הוראות תמ"א/35, אשר קובעות כי בישוב מדגם 2 כמו העיר חריש המוצעת, במרקם עירוני בנפת חדרה תהיה צפיפות בנייה מינימאלית של 8 יח"ד לדונם¹⁴.

⁷ על פי סעיף 3.2 בהוראות התכנית.

⁸ על פי סעיף 4.2 בהוראות התכנית.

⁹ על פי סעיף 5 בהוראות התכנית.

¹⁰ על פי סעיפים 4.1 ו-5 בהוראות התכנית.

¹¹ על פי סעיף 5 בהוראות התכנית.

¹² על פי סעיף 2 בנספח הפרוגרמתי.

¹³ ראה הערה 2 לעיל.

¹⁴ בהתאם ל-"לוח 1 - צפיפות נטו ממוצעת למגורים" שבהוראות תמ"א/35.

מעבר לעובדה כי קיימת סתירה פנימית בהוראות התכנית לגבי היקף הבנייה הצפויה, נשאלת השאלה האם מערכת התשתיות השונות (דרכים, מערכות מים וביוב, חשמל, מבני ציבור, שטחים פתוחים ועוד) חושבו בצורה מתאימה לגודל אוכלוסייה המוצהר בהוראות התכנית (כ-8,800 יח"ד).

על כן יש לקבוע באופן חד משמעי מהו מספר יחידות הדיור המירבי המותר לבנייה בתחום התכנית, ומה היא קיבולת האוכלוסייה המירבית בתחום הישוב בהתאם לכך. זאת, על מנת להבטיח את קיומן של מערכות תשתית נאותות לטובת כלל תושבי הישוב לטווח הארוך.

3. חוסר התאמה לתכנון המחוזי

היקף האוכלוסייה המוצע במסגרת תכנית חריש/1 אינו תואם את התכנון המקובל ברמה המחוזית. בהתאם להוראות תמ"מ/6 המופקדת, הישוב חריש אמור לאכלס כ-22,000 תושבים על פי האוכלוסייה היעד שלו עם קיבולת אוכלוסייה של כ-30,000 תושבים¹⁵.

אמנם, תכנית המתאר המחוזית תמ"מ/6 טרם סיימה את הליכי התכנון הקבועים בחוק. התכנית הופקדה לעיון והתנגדויות בתחילת שנת 2004¹⁶ והוגשו לה כ-3,800 התנגדויות שונות. לאור מספר הרב של התנגדויות, מונתה חוקרת כדי שתשמע את טענות המתנגדים, תגבש המלצות ותגיש אותן לצורך קבלת החלטה בפני הועדה לנושאים תכנוניים עקרוניים (ולנת"ע) שליד המועצה הארצית לתכנון ולבנייה¹⁷. למרות שחלפו מעל 6 שנים ממועד הפקדת התכנית וטרם הסתיים הליך הדיון בהתנגדויות והתכנית טרם קיבלה תוקף, מוסדות התכנון השונים מתייחסים לתכנית המופקדת כישות תכנונית אשר מנחה את עבודת התכנון במחוז חיפה.

לאור דברים אלה, התכנית המוצעת מהווה סתירה להיקף האוכלוסייה המקובל בתחום הישוב חריש בהתאם לעקרונות התכנון המקובלים ברמה המחוזית.

4. חוסר התייחסות לתושבי הישוב חריש

הנושא העיקרי שעומד בדיון הינו עתידם של תושבי הישוב חריש. בישוב חריש מתגוררים כ-1,300 תושבים בעלי רקע מגוון ושונה זה מזה, אשר מזה כשנתיים ערים לתהליך שאינו מתחשב בהם, ושמטרתו להפוך את הישוב שלהם לעיר חרדית. עיר כזאת לא תיתן תשובה להיותם תושבי המקום, לצרכים שלהם כפרטים וכקהילה, לרצונות ולציפיות שלהם ממקום המגורים שהם בחרו או אליו הופנו בהגיעם ארצה. אוכלוסיית חריש של היום הינה ברובה יהודית בעלת אורח חיים חילוני ודתי-מסורתי, וכוללת בתוכה גם משפחות ערביות שהגיעו לחריש מהיישובים בסביבה ומאזור המרכז. בהחלטה לכוון את התכנון והפיתוח של חריש לטובת אוכלוסייה בעלת צביון חרדי, אין כל התייחסות לאופייה של האוכלוסייה הקיימת.

ישנם מקרים בהם, כתוצאה מתהליכים חברתיים, מתרחשים שינויים דמוגרפיים באופייה של האוכלוסייה שמתגוררת במקום מסוים. אך אין זה המקרה הנוכחי. לפנינו יישוב קיים, עם אוכלוסייה

¹⁵ על פי "נספח ו' - יעדי אוכלוסייה וקיבולת אוכלוסייה במקבצים עירוניים ובישובים לפיתוח כפרי-עירוניים" שבהוראות תמ"מ/6 המופקדת. היות והפיתוח בישוב חריש לא קודם במשך שנים, אין אפשרות להתייחס לשנת יעד.

¹⁶ מתוך מערכת המידע התכנוני של משרד הפנים [www.moin.gov.il].

¹⁷ מתוך פרוטוקול הדיון של הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה במחוז חיפה מתאריך 29/11/2005.

שמתגוררת בו ומעוניינת להמשיך לעשות כן, ואשר אין בו צביון חרדי, אלא להיפך, הישוב חריש פתוח היום בפני כל אדם המבקש להתגורר בו. למרות הקשיים הקיימים במקום, לא מעט אנשים עשו את חריש לביתם ואלמלא עצרו הרשויות את פיתוח היישוב, סביר להניח כי חריש היה מתפתח וגדל, בפרט לאחר הגברת הנגישות למרכז וצפון הארץ עם סלילתו של כביש 6.

חשוב לזכור כי מוסדות התכנון לא קיימו דיון עקרוני וענייני אודות הצורך לייעד את הישוב חריש לאוכלוסייה "בעלת צביון חרדי". הפיכתו של הישוב חריש לעיר חרדית מקודמת על סמך עקרונות כללים שפורסמו על ידי משרד הבינוי והשיכון¹⁸, אשר בוחן את חלופת חריש בין חלופות רבות אחרות. מבלי לפגוע במקצועיות של המסמך שהוכן ביוזמת משרד השיכון, אין למשרד השיכון את הסמכות לקבוע עובדות עבור מערכת התכנון. הממצאים שעולים מתוך המסמך היו צריכים לעלות לדיון במסגרות המתאימות במוסדות התכנון כדי שאפשר יהיה להקדיש להם דיון מסודר, בו ניתן היה להתייחס לכלל ההיבטים התכנוניים המחייבים, כפי שמתבקש מכל החלטה בעלת משמעות תכנונית מסוג זה.

יתרה מזאת, ככל הידוע לנו, אף לא קיימת החלטת ממשלה שגיבתה את כל ההליכים שיוזמי התכנית ניהלו בהקשר זה עד לקבלת החלטת ממשלה מס' 1505 בתאריך 14/03/2010. ספק האם משרד הבינוי והשיכון ומשרד הפנים הובילו את ההליכים להקמת עיר "בעלת צביון חרדי" במקום בהסתמך על תהליך קבלת החלטות תקין.

מן הראוי כי התכנון המוצע בישוב חריש יבחן פתרונות סבירים להבטחת יכולתם של התושבים הקיימים היום בחריש להמשיך ולקיים את אורח חייהם בישוב, תוך שיתופם בתהליך קבלת ההחלטות אודות עתיד היישוב. לדעתנו, התכנון החדש של הישוב חריש, כמו גם הפתרון המוניציפאלי שייקבע לצידו, צריכים ויכולים לתת מענה לצרכים, הרצונות והצפיות של תושבי חריש של היום.

תושבי חריש רואים במקום את עתידם ואת עתיד ילדיהם ולכן הם מצאו לנכון להתארגן באמצעות אגודה בשם **חריש הירוקה**, כדי לתת מענה לצרכי הפיתוח של הישוב וסביבתו. הנהלת האגודה נמצאת בידי ועד מנהל שכל חבריו הם תושבי חריש. על מנת להגשים את חלומם החליטו ליזום פנייה לדיירים פוטנציאליים מקרב זוגות צעירים מהסביבה אשר נתקלים בקשיים בעת רכישת דירה לאור גובה המחירים המבוקשים באזור. כמו-כן, חברי **חריש הירוקה** מעוניינים ליצור מודל תכנוני חדש לקידום הישוב, שיאפשר פיתוח בעל מאפיינים עירוניים בהתאם לצורכי קבוצות האוכלוסייה הקיימות בישוב ובאזור, תוך התחשבות בצרכי הסביבה וניצול התשתיות הקיימות במקום.

לשם כך הם מבקשים להגדיר שטח מתוך תכנית העיר חריש המוצעת, בו ניתן יהיה לתכנן וליישם פיתוח של ישוב עירוני שאוכלוסיית היעד שלו תעמוד על כ-10,000 תושבים. זאת, על ידי יצירת קהילה פתוחה לכלל האזרחים שמחפשים פתרונות דיור בסביבה ירוקה, שצפויה לצמוח ולגדול על פי ערכים משותפים של התחשבות בסביבה ובחברה הסובבת את המקום ולמצב הדמוגרפי המורכב באזור. חברי **חריש הירוקה** החלו לקדם תכנון של שכונה ירוקה ולגבש קבוצת משפחות המתעניינות בפרויקט מסוג זה, עד כה הגיעו אליהם כ-700 פניות של משפחות המתעניינות ברעיון.

¹⁸ משרד הבינוי והשיכון (2006) **צרכי הדיור של המגזר החרדי**.

5. הכרה בחלק מהישוב המתוכנן כישוב עצמאי

תושבי חריש רואים בדאגה את אופן קידומה של התכנית שנועדה להפוך את הישוב שלהם לעיר חרדית בת 50,000 תושבים עם פוטנציאל פיתוח כולל של כ-150,000 תושבים. יוזמי התכנית מקדמים במקביל תהליכים שונים במטרה להסיר כל מכשול בדרך: הגדרת מרחב תכנון מקומי מיוחד בהתאם לסעיף 32 לחוק התכנון והבנייה; הכנת תכנית מתאר חדשה לישוב וקידום תכניות מפורטות לטווח הזמן הקצר עבור כ-50,000 תושבים; הקמת ועדת חקירה להרחבת גבולות של העיר חריש בראייה לטווח ארוך (לטובת כ-150,000 תושבים) בטרם מסתיים הדיון לגבי אופייה של תכנית המתאר; ועוד.

כל זאת נעשה, כאמור, ללא כל התייחסות לרצונם וצפיותיהם של תושבי חריש. לכן, על מנת להבטיח את המשך קיומו של ישוב המיועד לאוכלוסייה כללית במקום, תושבי חריש מבקשים להגדיר מספר שכונות במסגרת התכנון המוצע של העיר חריש, כשכונות בהן תתאפשר בנייה ואכלוס לטובת אוכלוסייה כללית, ללא כל מאפיינים או צביון ייחודיים. הדבר יאפשר להגדיר חלק מהעיר כישות עצמאית מבחינת תכנונית ותפקודית, עם ועד מקומי עצמאי אשר שיוכו המוניציפאלי ייבחן במסגרת המתאימה. הצעה ברוח זו הוגשה לוועדה לחקירת גבולות בין המועצה המקומית קציר-חריש והמועצה אזורית מנשה והיא תוגש גם למנכ"ל משרד הפנים.

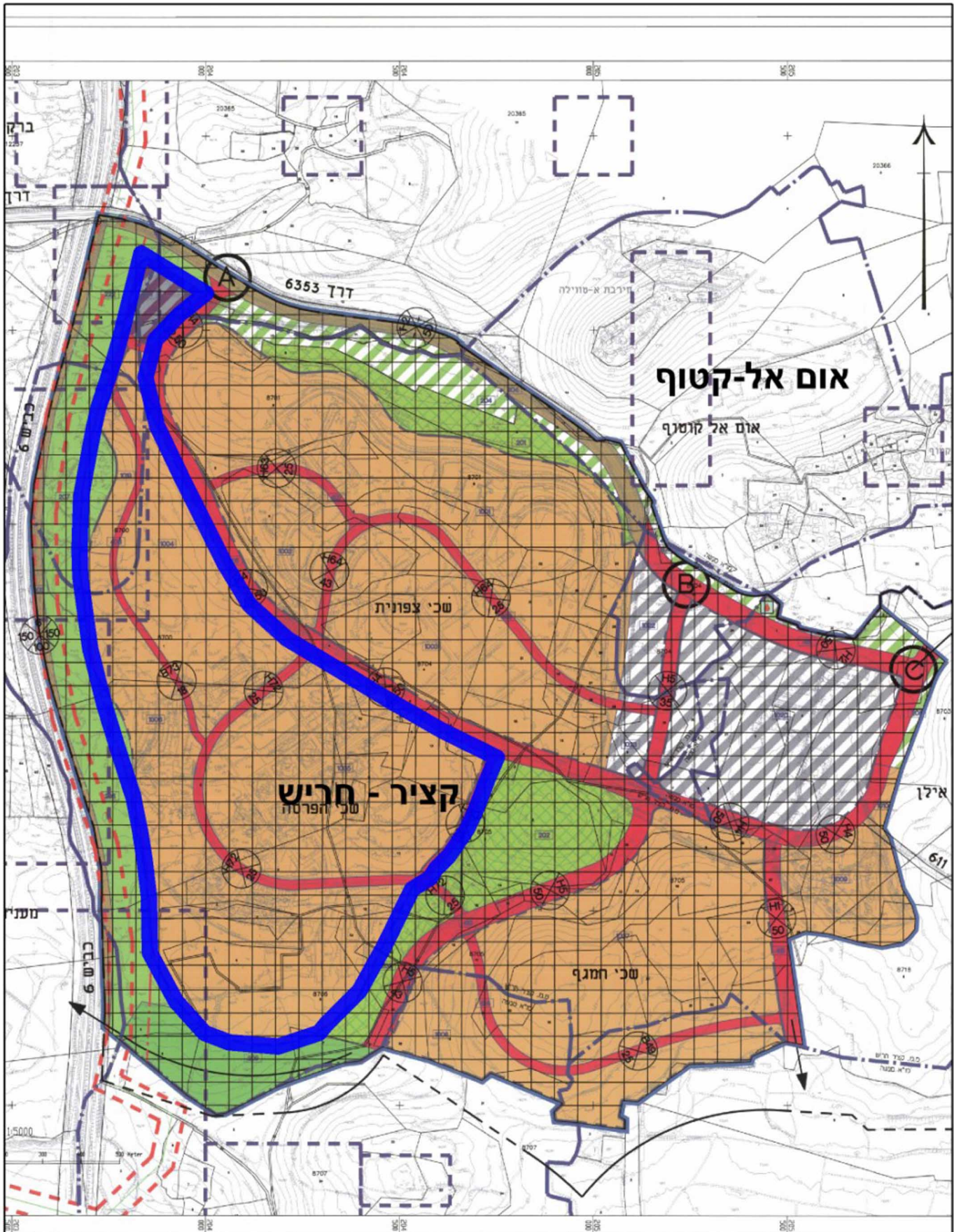
כפי שמפורט בהמשך, הרעיון מסתמך על מספר תקדימים אשר נדונו לאחרונה במוסדות התכנון.

א. הרציונאל התכנוני

מוצע כי במסגרת תכנית המתאר המופקדת של העיר חריש יוגדרו שטחים לטובת המשך פיתוחם של שכונות המיועדות לטובת אוכלוסייה כללית. זאת, תוך התייחסות לתושבי המקום אשר מעוניינים להמשיך להתגורר בו ואשר מוכיחים כי מסוגלים להתארגן בעצמם כדי להביא למקום אוכלוסייה חדשה. הרעיון הינו לחלק את המרחב העירוני המוצע בתכנית מתאר המקומית המופקדת חריש-1, כך שרק כשני שליש ממנו יהיה מיועד לאוכלוסייה בעלת צביון חרדי, ואילו השליש הנותר יהיה מיועד לטובת אוכלוסייה כללית, כמו תושבי חריש של היום. החלוקה תהיה לאורך כבישים מס' H4 ו-H80, כפי שניתן לראות במפה מס' 1: בחלק הצפון-מזרחי תתגורר אוכלוסייה בעלת צביון חרדי ואילו בחלק הדרום-מערבי תתגורר אוכלוסייה כללית.

מערכות התשתיות (דרכים, מים, ביוב, חשמל, טלפון) עבור העיר השלמה תהינה משותפות, כמו גם מערך השטחים הפתוחים ברמה של כלל הישוב. אולם, לכל קבוצת אוכלוסייה תהיה מערכת נפרדת של מבני ציבור ושטחים פתוחים ברמה שכונתית, מוקדי המסחר יהיו נפרדים אף הם כדי לאפשר יצירת התמחויות לפי הצרכים של כל קבוצת אוכלוסייה.

קהל היעד עבור האזורים המיועדים לאוכלוסייה כללית נמצא בקרב זוגות צעירים מהאזור המחפשים פתרון דיור ראשון, וגם בקרב משפחות מבוססות יותר המחפשות לשפר את מצב הדיור שלהן. לאותם אנשים יוצעו פתרונות מגורים בצפיפונויות שונות במקום עם סביבה בעלת אופי פרברי-כפרי.



מפה מס' 1

תכנית מתאר מקומית מס' חריש/1 התנגדות עמותת במקום

שטח מוצע לשכונת עבור אוכלוסיה כללית



0 100 200 300 400
מטרים

במקום
بمكوم
BIMKOM

ב. פרוגרמה

יעד האוכלוסייה של השכונות המיועדות לאוכלוסייה כללית הינו כ-10,000 תושבים, שהם כ-3,000 משקי בית. התכנון בשכונות אלה יתבסס על פרוגרמה תכנונית ראשונית כפי שמפורט להלן. התכנון המתארי יהיה מבוסס על עקרונות ארציים ומחוזיים כפי שאלה נקבעו במסגרת תמ"א/35 ו-תמ"מ/6 המופקדת. התכנון המפורט יתבסס על המערך התשתיות הקיים, אשר הוקם על סמך תכנית המתאר התקפה של הישוב חריש (תכנית מס' מ/מב/201/א).

הערות	מאפיינים	
	עד 10,000 תושבים	היקף אוכלוסייה
לפי נתונים של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ¹⁹ .	3.3	מספר נפשות למשק בית
	כ-3,000	מס' משקי בית / יח"ד
	בין 950 ל-1,000 דונם	שטח כולל דרוש
כ-200 דונם מפותחים היום למגורים ועוד כ-400 דונם בפיתוח חדש.	כ-600 דונם	שטח דרוש לאזורי מגורים
לצורך מבני ציבור, שטחים פתוחים (ברמה שכונתית), דרכים ותשתיות. הפרוגרמה מבוססת על תדריך תכנון להקצאת קרקע לצרכי ציבור (מהדורה ראשונה, ספטמבר 2005) שהופק על ידי המכון למחקר ופיתוח מוסדות חינוך ורווחה ביוזמת משרדי החינוך, הפנים, הבינוי והשיכון והאוצר.	כ-320 דונם	הקצאה לצרכי ציבור
	כ-90 דונם	מתוך זה, מבני ציבור
	2.2%	גודל שנתון ממוצע
	כ-220 ילדים	מס' ילדים בשנתון
	כ-30 דונם	מסחר ותעסוקה
לטובת יצירת מרכז אזורי שייתן מענה לצרכים עם ספי כניסה גבוהים.	כ-50 דונם	עתודות קרקע ושימושים אזוריים
	3.0 עד 3.15 יח"ד לדונם	צפיפות מגורים ברוטו
תואם את ההנחיות לפי תמ"מ/6 (דגם ישוב 3) ²⁰ , ולפי תמ"א/35 (דגם ישוב 4) ²¹ .	5.0 יח"ד לדונם	צפיפות מגורים נטו

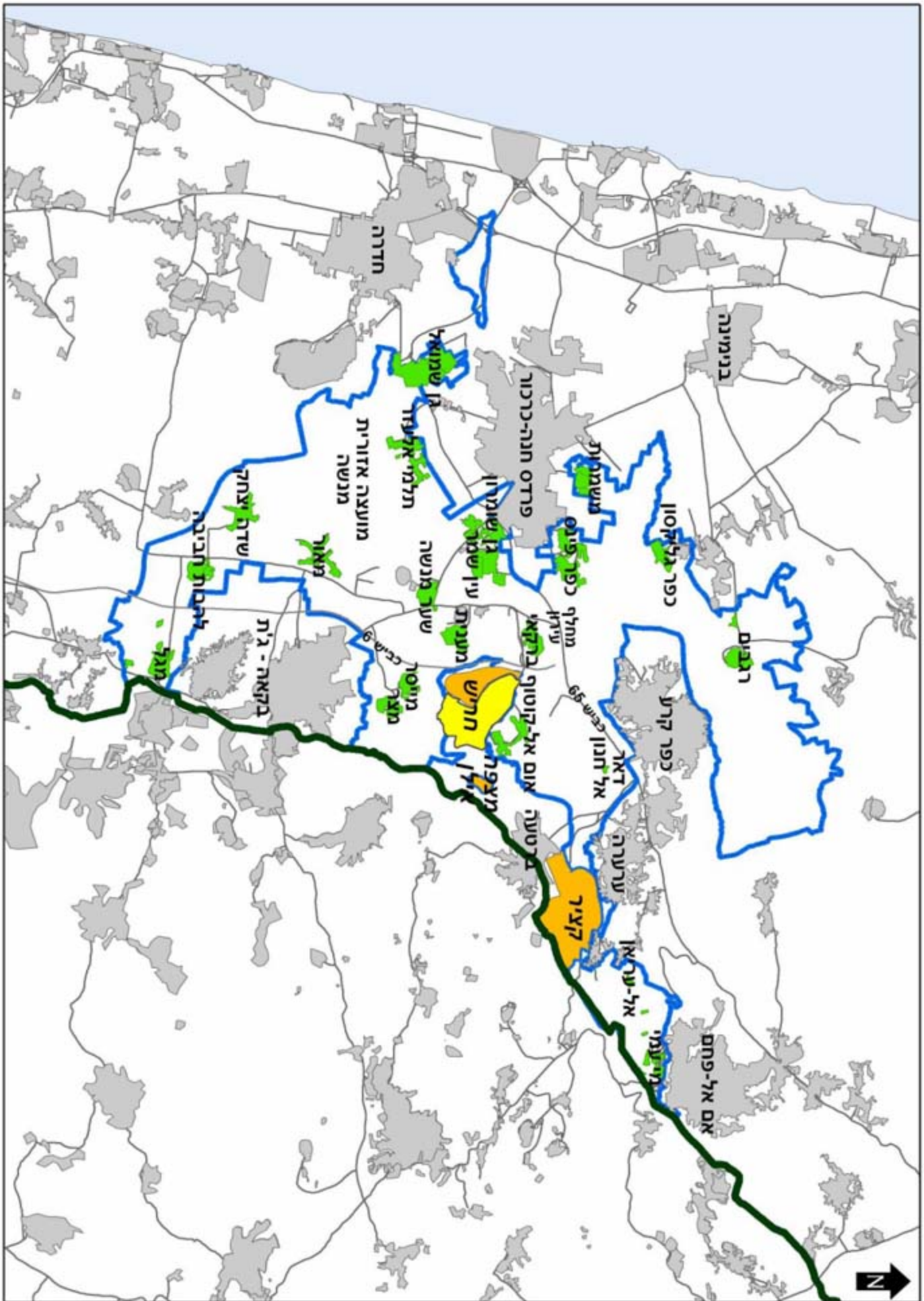
ג. יצירת מרכז כובד אזורי

מוצע כי במסגרת השכונות המיועדות לאוכלוסייה כללית בעיר חריש תוקם מרכז שירותים אזורי אשר ייתן מענה לאוכלוסיית בעלת אופי פרברי שתגורר בחלקה המזרחי של המועצה האזורית מנשה, שהינה בעלת אופי כפרי ברובה (ראו מפה מס' 2). בישוב קציר ובשכונות של הישוב חריש המוצעות לאוכלוסייה כללית תהיה קיבולת האוכלוסייה כוללת של קרוב ל-15,000 תושבים (בישוב קציר יש פוטנציאל של כ-3,000 תושבים לפי הוראות תמ"מ/6 המופקדת ועד כ-4,200 תושבים על פי תכניות מפורטות מאושרות ובהליכים; ואילו בישוב חריש מוצע כי יתגוררו כ-10,000 תושבים בשכונות הישוב שתהנה מיועדות לאוכלוסייה כללית בהתאם להצעה המפורטת כאן).

¹⁹ http://www.cbs.gov.il/publications10/households_families07_08/pdf/t01_2008.pdf

²⁰ על פי "נספח ו' - יעדי אוכלוסייה וקיבולת אוכלוסייה בישובים לפיתוח כפרי-עירוני" שבהוראות תמ"מ/6 המופקדת.

²¹ בהתאם ל-"לוח 1 - צפיפות נטו ממוצעת למגורים" שבהוראות תמ"מ/35.



מפה מס' 2

במקום
بمكوم

BIMKOM

תכנית מתאר מקומית מס' חריש/1 התנגדות עמותת במקום

מפת סביבה

קילומטרים 0 1 2 3 4

- ישובים כפריים
- ישובים פרבריים
- ישוב עירוני
- מועצה אזורית מנשה



הקף זה של אוכלוסייה יאפשר מתן שירותים מלאים בתחומים של חינוך, בריאות ופנאי. בזאת, ניתן יהיה להימנע מהצורך לנסוע אל מחוץ לישוב כדי להגיע לבית ספר תיכון, כדי לקבל שירותי בריאות במרפאות מקצועיות ברמה גבוהה, או כדי ליהנות מפעילויות בשעות הפנאי לטובת כל קבוצות הגיל. הגדרת שכונות בתוך העיר חריש עבור אוכלוסייה כללית בת כ-10,000 נפשות תאפשר לתת פתרונות סבירים ונגישים בתחומים אלה בנגישות גבוהה יותר ותוך ניצול היתרון לגודל של שתי קהילות בעלות צביון פרברי. שירותים אלה מהווים חלק מאיכות החיים שהתושבים בישובים פרברים מחפשים. הקף האוכלוסייה הצפוי בעלת אופי פרברי, בנוסף לאוכלוסייה בעלת אופי כפרי שבישובי הסביבה, יאפשר גם את הקמתו במקום של מוסד חינוכי על תיכוני.

ד. התקדים

ההצעה לפצל את הישוב חריש לשניים מבחינה תכנונית ותפקודית (רשות מקומית עצמאית עבור אוכלוסייה בעלת צביון חרדי ובמקביל לה ועד מקומי לאוכלוסייה כללית) מסתמכת על תקדימים שמקודמים כעת במוסדות התכנון ובמערכת השלטון המקומי. בדיון שהתקיים בתאריך 01/06/2010 במועצה הארצית לתכנון ולבנייה, נבחן הרעיון לפרק שלושה ישובים אשר קלטו בשנים האחרונות קהילות שפוננו מרצועת עזה בשנת 2005 במסגרת תכנית ההתנתקות: חפץ חיים ויסודות במחוז מרכז ואמציה במחוז דרום.

חפץ חיים ויסודות הם שני ישובים בעלי אופי חקלאי בהם מתגוררת אוכלוסייה בעלת צביון חרדי אשר קלטו את הקהילות גני טל ונצר חזני בהתאמה. למרות היותן שתי הקהילות הנקלטות בעלות צביון דתי, לא נמצאה בשני המקרים הדרך לחבר בין האוכלוסייה הקולטת והנקלטת. לכן הובא בפני המועצה הארצית הצעה לפיה ישובים אלה יפצלו לשניים מבחינה ארגונית. הפיצול יעשה כך שהישוב הוותיק ישמור לעצמו את מאפייניו המקוריים ואילו הרחבת הישוב שנועדה לקהילה הנקלטת תוגדר כישוב עצמאי חדש עם ועד מקומי בתוך המועצה אזורית נחל שורק. מקרה דומה נוצר בישוב אמציה שבמועצה אזורית לכיש, אשר קלט את קהילת קטיף.

בדיון שהתקיים בתאריך 01/06/2010, החליטה המועצה הארצית להמליץ בפני שר הפנים על הפיצול המוניציפאלי המוצע בישובים אלה. זאת, בהסתמך על כך שהתכנון והפיתוח של השכונות שנועדו עבור הקהילות הנקלטות נעשה מלכתחילה תוך חשיבה שאפשרות כזאת תעלה על סדר היום בשלב זה או אחר. כדי לתמוך באפשרות זאת תוכנן, בין היתר, מערך נפרד של מוסדות ציבור כדי לא ליצור תלות בין הקהילה הקולטת לבין הקהילה הנקלטת.

השלב התכנוני בו נמצא הישוב חריש מאפשר לנקוט גם בתחומי בהליך של הפרדה תכנונית וארגונית כפי שנעשה בישובים אחרים. החלוקה הארגונית המוצעת אינה שונה במהותה מזאת המוצעת ביחס לישובים הכפרים שקלטו קהילות מפונים מרצועת עזה. להפך, גודל האוכלוסייה הצפוי בכל אחד משתי הישויות המוניציפאליות המוצעות בישוב חריש יאפשר עמידה איתנה יותר ביעדים שהתושבים יציבו לעצמם מבחינה של ארגון וניהול מקומי.

6. הרחבה עתידית של העיר חריש

כפי שצוין לעיל, משרדי השיכון והפנים מקדמים את הרחבתו של הישוב חריש, כדי שזה יהפוך לעיר חרדית אשר תספק פתרונות דיור עבור אוכלוסייה עתידית בסדר גודל של כ-150,000 תושבים. על מנת ליישם תכנית זו, הוקמה ועדה מיוחדת לתכנון ולבנייה ומונתה ועדה לחקירת גבולות בין המועצה מקומית קציר-חריש והמועצה אזורית מנשה. לוועדת הגבולות הוגשה הצעה להרחיב את תחום השיפוט של קציר-חריש בשטח של כ-15,370 דונם על חשבון שטחים של מועצה אזורית מנשה-אלונה. שטח השיפוט החדש של המועצה המקומית קציר-חריש ישולש עד כדי כ-24,790 דונם. כדי להבטיח מקורות הכנסה לרשות המקומית, מוצע להקים בעתיד אזור תעסוקה בשטח של כ-3,000 דונם מצפון לכביש 65, שיסתמך על מחלף עירון בין כביש 6 וכביש 65.

מלאכת התכנון של הישוב חריש המורחב הופקדה בידי צוות מתכננים אשר שוקד על עריכתה של תכנית המתאר ותכנית מפורטות לשכונות המגורים, וידוע כי הושקעו בין 10 ל-20 מיליון ₪²². חשוב לומר כי ההחלטה להתמקד בפיתוח של ישוב קיים בטרם מקימים ישוב חדש הינה נבונה ותואמת את עקרונות התכנון המעודכנים לפיהם יש להעדיף פיתוח צמוד דופן באתרים קיימים על פני הקמת ישובים חדשים. יחד עם זאת, אופיו של התכנון המוצע ושאלת הזהות של אוכלוסיית היעד בישוב, מעלים ספקות האם מוסדות התכנון נתנו את הדעת אודות ההשלכות הרחבות יותר של הפיתוח המוצע.

הפיתוח העתידי המתוכנן משתרע על שטחים נרחבים במיוחד. שטחים אלה הוגדרו עד לאחרונה על ידי מוסדות התכנון בכל הרמות כ"שטחים פתוחים בעלי איכויות נופיות". על סמך טענה זו נדחתה במשך שנים בקשתם של תושבי הכפר דאר אלחונן למשל, לקבל הכרה כישוב ולאשר תכנית מתאר שתסדיר את מצבם התכנוני. לפיכך, במידה שימצא לנכון כי משקל איכותם של שטחים פתוחים אלה פחת ומסיבה זו ניתן לייעד אותם לפיתוח עירוני, אזי יש לבחון מחדש החלטות קודמות של מוסדות התכנון ביחס לישובים הערבים השונים שנמצאים בסביבת הישוב חריש.

בוואדי עארה קיים איזון עדין בין הישובים יהודיים וערביים. אין ספק שההרחבה המוצעת עבור הישוב חריש תפר את האיזון הקיים מכל הבחינות. אופי התכנון המוצע, תוספת האוכלוסייה והרחבת תחום השיפוט של המועצה המקומית קציר-חריש באים על חשבון אפשרויות פיתוח מקבילות של הישובים הערביים הסמוכים: אום אל קוטוף, באקה-גית, ברטעה, ערעה, כפר קרע. יש לזכור כי בעקבות המלצות ועדת אור, הממשלה התחייבה לצמצם את הפערים הקיימים בין האוכלוסייה היהודית והערבית, בעיקר בכל הנוגע לאופן הקצאת משאבי קרקע ופיתוח ביישובים השונים. הרחבתו של הישוב חריש באופן המוצע תפגע במאמצים אלה, בין אם הם קיימים או צפויים בעתיד.

על מנת לא להפר את האיזון הקיים, מן הראוי כי התכנית המופקדת כעת תהווה גבול סופי לפיתוח הישוב חריש, והדברים יצוינו במפורש במסמכי התכנית. לשם כך, יש לתקן את מסמכי התכנית ולמחוק מהם התחברויות עתידיות של כבישים למשל. כמו-כן, יש לבדוק מחדש את מערך התשתיות, במיוחד מערכת הכבישים, כך שיינתן מענה לאוכלוסיית היעד המוזכרת במסמכי התכנית, תוך עריכת

²² לדבריו של מר יגאל שחר, יו"ר הוועדה המיוחדת לתכנון ובנייה חריש, בפגישה שנערכה עמו בתאריך 22/01/2009, בהליך התכנון הושקעו מעל 10 מיליון ₪. בדיון של ועדת הגבולות לישוב חריש שהתקיים בתאריך 09/02/2010 נאמר על ידי מר אילן שדה, ראש המועצה אזורית מנשה, כי בתכנון הישוב חריש הושקעו יותר מ-20 מיליון ₪.

התיקונים המתחייבים לאור הסתירה שהוזכרה לעיל ביחס להיקף הבינוי והטמעת השינויים המוצעים ביחס להגדרת שכונות לטובת אוכלוסייה כללית.

7. אי שמירה על עתודות קרקע עבור הישובים הערבים הסמוכים

ככלל, בעת קבלת החלטות תכנוניות אודות תכניות שמטיבות עם ישוב מסויים, יש לבדוק האם לא ייגרם נזק לישובים סמוכים עקב הגדרת שטחים לפיתוח לטובת הישוב הראשון. דברים אלה תקפים במיוחד כאשר בין הישובים המעורבים ישנם ישובים הסובלים ממחסור בעתודות קרקע בבעלות ציבורית. למרות שבמקרים רבים נראה כאילו בישובים הערבים ישנו מלאי נרחב של קרקעות פנויות, אחת הבעיות הבולטות בהם הינה חוסר הזמינות של עתודות קרקע לפיתוח מקומי בגלל מבנה הבעלות הפרטית על הקרקע, אשר גורם למצוקה בתחום הדיור אצל מי שבין התושבים אינו בעל קרקעות.

לכן, חשוב לבחון באופן מעמיק את הצרכים העתידיים בשני הישובים הערבים הסמוכים ביותר לתכנית המוצעת לישוב חריש: אום אלקוטוף וברטעה. זאת, על מנת לענות על השאלה האם נדרש להבטיח עבורם עתודות קרקע בבעלות ציבורית לטובת הפיתוח העתידי שלהם מעבר לשנת היעד שבתכניות פיתוח תקפות או בהליכים.

במקרה של ברטעה למשל, בחודש פברואר האחרון חודשה ההחלטה להפקיד את תכנית המתאר המקומית של הישוב (תכנית ענ/983). לעומת השטחים הנדיבים המבוקשים לפיתוח עתידי עבור הישוב חריש, הישוב ברטעה סובל ממחסור בעתודות קרקע זמינות לפיתוח. לכן יש לבחון בצורה מעמיקה את הגבולות המוצעים לפיתוח הישוב ברטעה בהתאם לתכנית המתאר שלו, תוך שמירה על עתודות קרקע לפיתוח עתידי של ברטעה מעבר לשנת היעד של תכנית המתאר הנוכחית, לעומת ההרחבה המבוקשת עבור העיר חריש מסיבב לישוב ברטעה.

כמו כן, יש לזכור כי ההחלטת המועצה הארצית מתאריך 08/12/2009 בה הורחב מרחב התכנון המקומי המיוחד של העיר חריש, כללה גם התייחסות בדבר קיומם של שטחים בבעלות פרטית ערבית בתחום מרחב התכנון המיוחד. המועצה הארצית הנחתה את הוועדה המיוחדת לבחון את הדברים בעת קבלת החלטות ביחס לתכניות המוצעות עבור העיר חריש. תכנית חריש/1 המופקדת כוללת בתחומה שטחים בבעלות פרטית של תושבי אום אלקוטוף, מבלי שניתן את הדעת על כך כמתחייב.

לא נראה שקיימת סיבה תכנונית מהותית שמחייבת את שימוש אותן קרקעות לטובת אוכלוסיית היעד של חריש. ניתן לתכנן ולפתח את הישוב חריש בהסתמך על קרקעות מדינה בלבד. הכללת שטחים בבעלות פרטית ערבית בתחום התכנית המוצעת מהווה מעין הפקעה בפועל של אותן קרקעות. ערכן של קרקעות אלה יירד בבת אחת והן תיפסקנה להיות זמינות להמשך שימוש של בעליהן, או להוות עתודות קרקע לפיתוח עתידי של אום אלקוטוף או לכל מטרה אחרת כפי ימצא לנכון לבעליהם.

על כן, וכדי למנוע המשך מגמות של העדפת קבוצת אוכלוסייה אחת על פני קבוצת אוכלוסייה שנייה, יש להוציא מתחום התכנית המופקדת קרקעות בבעלות פרטית של תושבים ערבים. בהמשך לכך, יש לפעול להעברת אותן קרקעות לתחום השיפוט הרשות המקומית בה מתגוררים בעליהם.

8. העדר שיתוף הציבור בהכנת התכנית

בשנים האחרונות אנו עדים להכרה הולכת וגוברת בחשיבותם של תהליכי תכנון שקופים, הכוללים ובחינת פתרונות תכנוניים חלופיים, בהם שותף הציבור שעשוי להיות מושפע מאישורה של תכנית מסוימת. חשיבות זאת נובעת מן ההכרה, שתכנית הנערכת תוך מתן דגש על שיתוף הציבור, תיתן מענה טוב יותר לצרכיהם ושאירותיהם של האוכלוסיות אליהן מתייחס התכנון או שעשויות להיות מושפעות ממנו באופן ישיר או עקיף. יתרה מכך, במוסדות התכנון הוותיקים מתחדדת ההכרה כי באמצעות תהליכים אלה ניתן לאתר פתרונות תכנוניים שיאפשרו מענה התואם הן את עקרונות התכנון העומדים בבסיס התכנית, והן את הצרכים הפרטניים של הקהילות השונות אשר חייהן יושפעו מאישורה של תכנית מסוימת.

נציגי התושבים עשו מאמצים רבים במהלך השנה וחצי האחרונה, מאז הקמתה של הוועדה המיוחדת חריש, כדי לקבל מידע אודות התכנית המתגבשת בזמן עריכתה, אך נענו בשלילה או שלא הייתה כל התייחסות רצינית לבקשתם להיות שותפים בתהליך התכנון או לקבלת מידע של התכנית המתגבשת.

אי שיתוף הציבור בהליך הכנתה של תכנית חריש/1 צורם במיוחד לאור העובדה כי התכנית מתעלמת באופן מוחלט מקיומה של אוכלוסייה שמתגוררת היום בחריש, מהצרכים שלה ומהצפיות שלה להמשך חיים במקום. סביר להניח כי שיתופה של האוכלוסייה המתגוררת היום בישוב חריש, כמו גם זאת המתגוררת בישובים השונים (יהודים וערבים) הסובבים את השטח המוצע להמשך פיתוחו של חריש, היה מניב פתרונות תכנוניים סבירים ומקובלים על כל הצדדים.

לאור דברים אלה, אנחנו מבקשים להקפיד את המשך הליכי התכנון המתקיימים ביחס לישוב חריש עד לקיומו של תהליך מסודר לשיתוף הציבור המתגורר היום בישוב, תוך היענות לבקשת התושבים להכיר בחלק מהתכנית המוצעת כשכונות המיועדות לאוכלוסייה כללית.

סיכום

תכנית המתאר המקומית המוצעת לישוב חריש, תכנית מס' חריש/1, כמו גם אופן קידומה, לוקים בפגמים רבים. פגמים אלה הינם בתחום של הליכי התכנון עצמם, מבחינת מהות התכנון, מבחינת חוסר ההתייחסות לתושבי המקום והסביבה והישובים האחרים שבמרחב, ומבחינת כיווני הפיתוח העתידיים. חובתם של מוסדות התכנון להביא לשינוי התכנית כך שפגמים אלה יתוקנו באופן המניח את הדעת.

לאור כל אלה, מן הראוי לדחות את התכנית המוצעת במתכונת הנוכחית ולערוך בה שינויים שיאפשרו את התאמתה לסביבה בה היא נמצאת, תוך כיבוד האוכלוסייה המתגוררת בה. תושבי הישוב חריש והישובים הסמוכים מראים כי ניתן לייצר מערכת של שכונות טובה למרות הרקע והזהות השונים, בתנאי שלא מנסים לכפות את אורח החיים אחד על השני. ספק אם תכנית שמנסה להכתיב אורחות חיים חדשים במקום בו ישנם כבר תושבים אשר חיים בשכונות תוך כיבוד הדדי, תוכל להצליח וליצור מקום מגורים ראוי.

סזאר יהודקין, מתכנן ערים